

## **Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Sangap Andrian Simanjuntak \*

Universitas Jember, Indonesia

Rizal Nugroho

Universitas Jember, Indonesia

Aan Efendi

Universitas Jember, Indonesia

### **Abstrak:**

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, dengan diberikannya sertifikat bukti hak atas bidang-bidang tanah yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tanah tersebut. hak atas tanah, termasuk hak milik atas tanah, negara telah memberikan jaminan dan kepastian di bidang pertanahan. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat berarti mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang lain, sertifikat merupakan bukti suatu hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Sebaliknya surat bukti hak atau sertifikat tanah dapat berfungsi untuk menciptakan tertib hukum pertanahan. Meski demikian, keberlakuan dibandingkan sertifikat-sertifikat tersebut sering dipertanyakan efektivitasnya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum. apakah sertifikat tersebut benar-benar melindungi hak-hak subjek hukum atau melindungi objek yang berada di bawah sertifikat tersebut, atau bahkan hanya sekedar dapat dijadikan sebagai pembuktian sertifikat saja karena sering terjadi bahwa ada sertifikat yang dihadirkan dalam persidangan dapat menjadi tidak sah. diakui secara formal tetapi tidak dapat digunakan untuk melindungi subjek dan objek hukum.

Kata Kunci : Sertifikat; Hak Atas Tanah; Hak Milik.

### **Abstract:**

*According to Article 19 paragraph (2) letter c of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian, with the granting of a certificate of proof of the rights over the fields of the land that is with the issuance of the certificate of land rights for land rights, including property rights to land, the state has provided the guarantee*

*and certainty in the land sector. For holders of the rights to land, have a certificate shall have legal certainty and the protection of the law. Compared with written evidence of the other, a certificate is proof of a strong right, meaning that the holder of land rights that the name listed in the certificate should be regarded as true until proven otherwise in a court with the other evidence. On the other hand a letter of proof of the right or the certificate of land that can serve to create orderly land law. Nevertheless, the applicability than the certificate-the certificate is often questioned its effectiveness in providing certainty and legal protection. if the certificate is really protecting the rights of the subjects of the law or protect the object under such a certificate, or even just can be used as proof certificate course because it often happens that there is a certificate that is presented in the trial can be formally recognized but can't be used to protect the subject and object of the law.*

*Keywords: Certificate; Land Rights; Property Right.*



Copyright © 2022 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

#### HOW TO CITE:

Simanjuntak, Sangap Andrian, et all., "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (2022) 2:1 Jurnal Kajian Konstitusi 20-47.

ISSN : 2962 – 3707 , DOI: <<https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.27806>>

Submitted: 15/11/2021 | Reviewed: 07/02/2022 | Accepted: 8/06/2022

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap makhluk individu maupun makhluk sosial, dari lahir manusia membutuhkan tanah untuk kehidupan ekonomisnya, dimana kehidupan manusia dari jaman dulu hingga saat ini selalu berkaitan secara erat dengan tanah. Karena memiliki keterkaitan yang sangat erat maka timbul suatu hak dan kewajiban yakni manusia memiliki hak untuk mendayagunakan demi kelangsungan hidupnya dan sebaliknya manusia juga memiliki kewajiban untuk memelihara tanah, menjaganya serta mempertahankan tanahnya

yang merupakan salah satu benda yang dapat berguna untuk kelangsungan hidupnya.<sup>1</sup>

Perlu pengaturan yang tepat, jelas, dan mampu mengakomodir permasalahan terkait pertanahan jika mengingat peran penting tanah di dalam kehidupan manusia dan pembangunan sebuah negara khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan dan berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang yang meletakkan dasar-dasar pokok daripada hukum agraria nasional yang baru ini memuat ketentuan-ketentuan baru yang penting sekali, mengingat bahwa negara Republik Indonesia merupakan suatu negara agraris, dimana susunan kehidupan rakyat terbanyak termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau yang biasa disingkat UUD NRI 1945 dijelaskan jika Negara sebagai penguasa bumi, air dan kekayaan alam yang terkadang di dalamnya digunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan pasal tersebut dijelaskan jika negara bukanlah sebagai pemilik tanah, akan tetapi negara dalam hal ini sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang bertindak selaku badan penguasa. Seiring berjalannya waktu, penguasaan hak atas tanah baik dari negara, hukum adat ataupun individu pasti tidak lepas dengan adanya suatu permasalahan dimana permasalahan tersebut timbul karena kesadaran akan nilai strategis tanah untuk kelangsungan hidup manusia. Hak menguasai oleh negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sesuai dengan praktek yang terjadi di lapangan. Tidak lepas dalam ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) muat mengenai hukum pertanahan nasional, di dalamnya juga dimuat mengenai hak atas tanah pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra et.al, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991, h. 2

<sup>2</sup> Prof. Mr. Dr. S. Gautama, *Tafsiran Undang – Undang Pokok Agraria*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1993, h. 1

wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.<sup>3</sup> Kemudian ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi (tanah) berdasarkan hak menguasai oleh negara tersebut diantaranya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), *"pada azasnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah"*, disamping itu *"oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya"*.

Untuk mewujudkan kepastian hukum dan mengenai hal jaminan serta kepastian dalam bidang pertanahan yang mampu diberikan negara atas hak-hak atas tanah warga negara Indonesia, maka setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah terbentuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan pertimbangan peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan adanya dukungan mengenai jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

---

<sup>3</sup> *ibid*

Bila memperhatikan tujuan pendaftaran tanah, yang paling utama adalah untuk mencari kepastian hukum dan perlindungan. Tujuan pendaftaran tanah dalam rangka mendapatkan kepastian hukum, menurut Jarot Widya Muliawan, “pendaftaran tanah akan menghasilkan, sebuah kepastian hak atas tanah, kepastian subyek haknya, kepastian obyek haknya dan kepastian hukumnya”.<sup>4</sup> perihal dilema legalisasi hak-hak masyarakat, satu cara sederhana untuk memberikan pengakuan atas eksistensi hak-hak masyarakat atas tanah dan kekayaan dengan cara melegal-kan hak-hak tersebut. ini dilakukan dengan membingkaikan hak tersebut dalam kerangka hukum negara. Pemberian izin atau penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah dua cara yang lazim digunakan. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum atas penguasaan pada tanah dan kekayaan alam (*tenure security*), sering pula disebut kepastian (*tenurial*).<sup>5</sup>

Dengan pemberian surat tanda bukti hak atas bidang-bidang tanah yaitu dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk hak-hak atas tanah termasuk hak milik atas tanah, negara telah memberikan jaminan dan kepastian dalam bidang pertanahan. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain. Untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari sifat, asas, dan bagaimana sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum yaitu untuk menghindari terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bukan untuk orang yang berhak.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, “*Hukum Bisnis Properti di Indonesia*”, Jakarta : Grasindo, h. 94

<sup>5</sup> Myrna A. Safitri dan Tristam Moeliono, “*Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*”, Jakarta: HuMa-, 2010, h. 94

<sup>6</sup> Budi Harsono, “*Hukum Agraria*”, Jakarta:Djambatan, 2010, h. 398

Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan, Kendati demikian, keberlakuan daripada sertifikat-sertifikat ini kerap dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Apakah sertifikat tersebut benar-benar melindungi hak dari subyek hukum atau melindungi objek yang ada di bawah sertifikat tersebut, atau bahkan hanya dapat digunakan sebagai bukti sertifikat saja karena kerap kali terjadi bahwasanya terdapat sertifikat yang dihadirkan di persidangan dapat diakui secara formal namun tidak dapat digunakan untuk melindungi subyek dan obyek hukumnya.

Bertitik tolak dengan uraian yang telah penulis jelaskan sebelumnya. Maka, penulis tertarik untuk membahas dan menganalisis terkait keberlakuan dari Sertifikat Tanah di Indonesia. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (*legal research*). Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif memiliki pengertian yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>7</sup>

Pendekatan masalah digunakan untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum, tanpa mengubah karakter ilmu hukum sbagai ilmu normatif. Metode yang digunakan didalam penelitian ini adalah menggunakan suatu metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>8</sup> Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang dimaksud adalah pendekatan perundang-undangan yang merupakan suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas. Penelitian ini mampu untuk menganalisis dan menyimpulkan tentang ada atau tidak adanya suatu benturan filosofi antar Undang-Undang dengan isu hukum yang sedang dibahas. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan suatu metode

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*",-Edisi Revisi, Jakarta : Kencana, 2016, h. 83.

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 133.

pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari tentang suatu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang telah berkembang di dalam ilmu hukum. Untuk menjawab isu hukum diatas maka penulis harus memahami dan menelaah tentang konsep unjust-enrichment yang berasal dari pandangan para sarjana yang dimuat didalam buku teks hukum, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan sebagainya. Sehingga penulis mampu untuk menemukan suatu ide yang dapat melahirkan pengertian hukum, asas-asas hukum dan konsep-konsep hukum yang relevan terkait dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>9</sup>

## II. KARAKTERISTIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

Ketika suatu sertifikat dikonsepsikan sebagai suatu alat bukti hak kepemilikan atas tanah maka sertifikat bukan merupakan alat bukti satu-satunya adanya keberadaan hak kepemilikan atas tanah. Ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 23 dan 24 PP Nomor 24 tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, menunjukkan konstruksi hukum yang mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak (*title*) yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum dapat menuntut kepada Negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki. Secara hukum dengan berpegang pada alat bukti ini maka merupakan landasan yuridis guna dapat dipergunakan untuk melegalisasi asetnya untuk dapat diterbitkan sertifikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

1. Instrumen yuridis atau alat bukti kepemilikan yang disebut sebagai “hak baru” atas tanah harus dibuktikan dengan “Penetapan pemerintah” yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang apabila hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Wujud konkret dari penetapan pemerintah ini adalah Surat Keputusan Pemberian hak kepemilikan atas tanah (SK hak milik, SK HGB, dst); dan atau
2. Akta otentik PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menurut ketentuan hukum termasuk alat bukti kepemilikan hak baru, dimana akte otentik tersebut memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak

---

<sup>9</sup> *Ibid*, h. 183

milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam konsep hukum perdata Hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara.<sup>10</sup> Hak milik (*property rights*) merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya. Hubungan tanah dengan pemiliknya menimbulkan hak dan kewajiban maupun wewenang atas tanah yang dihaki, secara luas dikatakan oleh Lisa Whitehouse “*property is basic to the social welfare, people seek it, nations war it, and no one can do without it*”.<sup>11</sup> Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak).<sup>12</sup> Demikian juga bila dicermati ajaran John Locke mengenai hak milik ini yang mengatakan bahwa: *Ownership of property is a natural right and that the purpose of Government is to protect and preserve natural property right*.<sup>13</sup> Hak milik merupakan hak asasi manusia yang harus dihormati dan keharusan bagi negara untuk melindungi, memelihara dan menjaga hak kepemilikan warga negaranya. Ajaran maupun teori hak kepemilikan ini yang selanjutnya masuk dalam Konstitusi yang merupakan hak asasi manusia yang mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 28 H dan 28 G, Amandemen Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Implementasi dari jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan yang berkaitan dengan tanah (agraria) oleh Negara selanjutnya dijabarkan kedalam Undang-

---

<sup>10</sup> L.B. Curzon, *LandLaw*, Seventh edition, Pearson Education Ltd, Great Britain, 1999, h. 8-9

<sup>11</sup> Jesse Dukemenier, *Property*, Gilbert Law Summaries, 1991-1992, h. I

<sup>12</sup> Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book series, Kuala Lumpur, 1994, h. 261

<sup>13</sup> Rock Deborah, *Property Law & Human Rights*, First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, London, 2001, h. 3.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>14</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sebagai konsekuensi yuridisnya maka diatur bahwa terhadap tanah hak yang berasal dari hak lama (adat) oleh hukum dilakukan perubahan hukum berdasarkan prinsip pengakuan Negara terhadap hak kepemilikan atas tanah rakyat karena hukum dikonversi sebagai hak-hak yang baru dan jenis-jenis hak atas tanah yang diciptakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengakuan Negara tersebut memunculkan model sertifikat hak atas tanah yang berkarakter yuridis yang bersifat “Deklaratif” (*declaratoir*). Disamping model pengakuan Negara terhadap hak atas tanah rakyat, Negara mengakomodir adanya hak atas tanah yang muncul yang berasal dari status tanah-tanah diluar tanah hak yang dikuasai rakyat (tanah Negara). Hak atas tanah ini terbit berdasarkan pada tindakan pemerintah yang berupa “penetapan” atau “keputusan” hak memunculkan model sertifikat yang berkarakter yuridis yang bersifat “Konstitutif” (*Konstitutief*).<sup>15</sup>

Dalam ajaran hukum bahwa yang disebut sebagai suatu ketetapan atau keputusan yang bersifat deklaratif yakni suatu ketetapan atau keputusan yang menetapkan mengikatnya suatu hubungan hukum yang sebetulnya memang telah ada sebelumnya. Utrecht menyebutkan bahwa suatu ketetapan/keputusan deklaratif merupakan ketetapan yang hanya menyatakan yang bersangkutan dapat diberikan haknya karena termasuk golongan ketetapan yang menyatakan hukum (*rechtsvastellende beschikking*), sedang yang disebut sebagai ketetapan Konstitutif adalah ketetapan membuat hukum baru (*rechtscheppend*).<sup>16</sup> Menurut P. de Haan cs, “*Bestuursrecht in de sociale rechtsstaat*”, khusus yang disebut sebagai keputusan deklaratif maupun konstitutif (*Rechtsvastellend en rechtsscheppend*) diuraikan bahwa Pada keputusan Tata Usaha Negara deklaratif hubungan hukum pada dasarnya sudah ada. Contoh: akte kelahiran, hak milik atas tanah eks hukum adat. Relevansi praktis dari pembedaan ini berkaitan dengan alat bukti. Keputusan tata usaha Negara

---

<sup>14</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, St. Paull, Minn, West Publishing Co, 1993, h. 29.

<sup>15</sup> Sjachran Basah, *Existensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997, h. 13.

<sup>16</sup> *Ibid* h. 14

deklaratif bukanlah alat bukti mutlak. Adanya hubungan hukum masih mungkin dapat dibuktikan dengan alat bukti lain. Pada keputusan Tata Usaha Negara konstitutif, adanya keputusan tata usaha Negara merupakan syarat mutlak lahirnya hubungan hukum. Contoh: sertifikat HGB, SK pengangkatan sebagai pegawai negeri dan lain-lain; berbeda dengan keputusan tata usaha Negara deklaratif, dalam keputusan tata usaha Negara konstitutif merupakan alat bukti mutlak. Dengan kata lain, tidak ada hubungan hukum tanpa adanya keputusan tata usaha Negara yang sifatnya konstitutif.

Ajaran hukum tersebut selaras dengan konsep hukum tanah yang pada prinsipnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak kepemilikan atas tanah tercipta atau lahir dapat berasal dari :

1. Berdasarkan pada konsep pengakuan adanya keberadaan hak kepemilikan yang telah ada sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dalam hal ini masuk dalam kelompok tanah hak barat yang disebut sebagai tanah yang pernah“ terdaftar” dan kelompok yang belum pernah terdaftar yakni seperti tanah hak masyarakat (adat) yang diakui tanah milik adat dan;
2. Hak kepemilikan atas tanah yang lahir atau diperoleh berdasarkan ketentuan hukum ( undang-undang) yang berupa Penetapan Pemerintah.

Maka didapati bahwa karakteristik yang pertama dari sertifikat hak milik atas tanah yaitu sertifikat tersebut bersifat deklaratif karna hak milik atas tanah merupakan hak yang sebelumnya sudah ada oleh karena itu Negara lalu menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah kepada orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum untuk mendapatkan perlindungan oleh negara.

Pendaftaran tanah pada dasarnya ada 2 macam yaitu pendaftaran tanah secara *fiscal kadaster* dan secara *rechts kadaster*. *Fiscal kadaster* yaitu pendaftaran tanah dilakukan dalam rangka memudahkan pengenaan pajak tanah sedangkan *rechts kadaster* yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan

pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan suatu proses untuk memperoleh data yuridis dan data fisik. Data yuridis yaitu mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain, sedangkan data fisik yaitu mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya. Adapun proses kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. Membayar biaya administrasi yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan dan ditentukan jadwal pengukuran.
- b. Pengukuran dilaksanakan untuk mengetahui data fisik dan pembuatan surat ukur. Di dalam proses pengukuran harus dihadiri oleh pemohon dan penyanding.
- c. Pengumuman dua hal yang harus diumumkan yaitu dibidang fisik diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis sedangkan 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan di bidang yuridis menunjukkan ciri-ciri subjek tanah tersebut
- d. Pembukuan hak dilakukan apabila tidak ada keberatan/gugatan dari pihak dari manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan.
- e. Penerbitan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sistem publikasi yang dianut oleh Indonesia dalam perihal pendaftaran tanah ialah sistem publikasi negatif bertendensi positif yang memiliki arti bahwa tanah selain dapat dimiliki secara perorangan namun dapat juga berfungsi untuk sosial. Jelasnya, seseorang harus benar-benar mengusahakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan dan pengusahaan tersebut tidak merugikan orang lain, beberapa karakteristik

yang dimiliki Sertifikat Hak Milik atas Tanah ialah selain dari sertifikat tersebut yang bersifat deklaratif (*declaratoir*) yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dibuat Oleh Pemegang Hak yang Beritikad Baik

Pada dasarnya, Kementerian Agraria dan Badan Pertahanan Nasional baru akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah apabila permohonan dari pemegang hak berdasarkan atas beritikad baik terhadap objek tanah tersebut. Itikad baik inipun diberikan batasan dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.<sup>17</sup>

Dengan jujur atau secara jujur yang dimaksud dengan itikad baik ini Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa itikad baik sejatinya dibagi menjadi dua macam yaitu :<sup>18</sup>

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik (*tekwadertrouw*) harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara dan Pasal 1963 KUHPerdara. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal.

---

<sup>17</sup> Dadi Arja Kusuma R.S, *Sertifikat Hak Milik atas Tanah Sebagai Alat Bukti yang Kuat*, Vol. 5, Nomor 2, 2017, h. 311

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992), h. 56-62

2. Pemegang Hak Atas Tanah harus menguasai secara nyata Tanahnya.

Pasal 24 Ayat 2 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan :

*“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:*

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”*

Dalam pasal ini menekankan bahwa subjek hukum yang akan melakukan penerbitan sertifikat tanah harus secara nyata menguasai tanah secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahulu-pendahulunya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa karakteristik daripada Sertifikat Hak Milik atas tanah ialah haruslah memiliki pembuktian yang kuat dan menguasai serta mengerjakan tanah tersebut selama 5 tahun terus menerus merupakan salah satu pembuktiannya.

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang atau badan hukum) terhadap obyek hukumnya yaitu tanah yang dikuasainya. Terhadap tanah yang sudah didaftarkan, dibuatkanlah pula Sertifikat Hak atas Tanah yang memuat data yuridis serta data fisik dari bidang tanah yang bersangkutan. Hak Milik adalah salah satu status dari tanah yang ingin diperoleh dari tanah negara dan termasuk ke dalam hak-hak primer dalam kepemilikan tanah.

Sifat daripada Sertifikat Hak Milik atas Tanah ini pula diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa :

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.*

Berdasarkan dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas Tanah merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat, namun tidak mutlak.

Sejatinya, sertifikat hak milik atas tanah tersebut dapat bersifat mutlak apabila memenuhi beberapa unsur seperti :<sup>19</sup>

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama pribadi kodrati atau sebuah badan hukum yang resmi;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikerjakan secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat
5. Dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya pula tidak ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sertifikat hak milik atas tanah pun dapat menjadi mutlak apabila mengikuti salah satu asas hukum adat yaitu asas *Rechtsverwerking*. Asas ini pula terdapat dalam Pasal 27, 34, dan 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai berakhirnya hak atas tanah akibatnya penelantaran tanah.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 45-46

Dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa dengan lewatnya jangka waktu 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut maka apabila tidak ada peristiwa hukum yang terjadi pada masa itu, sertifikat yang telah dibuat tidak dapat diganggu gugat lagi atau tidak dapat disengketakan lagi. Lalu, tanah yang berada di bawah sertifikat hak milik atas tanah tersebut telah resmi menjadi milik subyek hukum yang tertera pada sertifikat tersebut.

Seiring dengan berjalannya waktu, sertifikat hak milik atas tanah memiliki kegunaan dan fungsinya bagi masyarakat, sebagai berikut :<sup>20</sup>

a. Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak

Pada penggunaan Hak Milik atas Tanah harus memperhatikan fungsi tersendiri, yaitu fungsi sosial yang mana menyebutkan bahwa tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain di sekitarnya. Dalam penggunaannya juga, tanah harus menyesuaikan dengan keadaan sekitar dan sifat dari hak tanah. Lalu, dalam menggunakan Hak Milik atas Tanah juga diperlukan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, lalu tanah yang dimiliki juga harus dipelihara dengan baik agar tanah menjadi subur dan hal tersebut dapat mencegah kerusakan tanah.

b. Sebagai Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat 2 yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” yang dimaksud dengan beralih adalah berpindahnya Hak Milik dari pemiliknyanya kepada pihak lain dikarenakan oleh sebuah peristiwa hukum. Misalnya dengan meninggalnya pemilik Hak Milik maka beralihlah Hak Milik kepada ahli warisnya, selama ahli warisnya tersebut memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan dengan catatan Kabupaten/Kota

---

<sup>20</sup> Putri Asih Fabiola, *Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah terhadap Gugatan dari Pihak Lain*, Tesis, Universitas Indonesia, 2012, h.16-20

setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, identitas ahli waris dan sertifikat tanah tersebut.

Namun, tidak semua subyek hukum dapat mengambil alih hak milik tersebut karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 Ayat 1 yang berbunyi “*hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik*” dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 Ayat 2 yang berbunyi “*oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya*”, maka dari itu setiap peralihan Hak Milik diharuskan melewati syarat tertentu yang ditetapkan oleh badan hukum.

Peralihan Hak Milik dari pemilik asli kepada ahli waris ataupun yang bersangkutan harus mendaftarkan sertifikat tersebut ke Kantor Pertahanan di Kota/Kabupaten setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, identitas ahli waris dan sertifikat tanah tersebut. Pendaftaran ini bertujuan untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran hak karena beralihnya Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 111, Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pengecualian jika pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus mengalihkan Hak Milik atas tanahnya pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan maka tanahnya hapus karena hukum dan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal tersebut terlampir pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 21 Ayat 3 dan 4 yang menjelaskan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.

Demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini dan ia kehilangan kewarganegaraannya maka ia wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan hapus demi hukum dan tanahnya secara otomatis akan jatuh pada Negara. Dan pula hak ini tidak berlaku kepada Warga Negara Indonesia yang menganut paham dual-kewarganegaraan. Ia tetap tidak dapat memiliki hak ini sebagaimana berlaku ketentuan pada pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

#### c. Sebagai Bentuk Terjadinya Hak Milik

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Hak Milik atas Tanah terjadi melalui 3 cara, yaitu:

##### 1. Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi karena Hukum Adat.

Pada hal ini terjadi melalui jalan membuka tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat dan dipimpin oleh ketua adat atau terjadi lidah tanah (*aanslibbing*) yang terjadi karena adanya pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut yang dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah di perbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kantor setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum ada.

##### 2. Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi karena Tetap Pemerintah

Pada hal ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik oleh pemohon yang diharuskan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Jika telah memenuhi segala hal yang ditetapkan oleh BPN, maka akan diterbitkan

Surat Keputusan Pemberian Hak atau SKPH yang mana dari SKPH ini wajib di daftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota tempat tinggalnya.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara. Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### 3. Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi karena Ketentuan Undang-Undang.

Hal ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1, Pasal 2 dan pasal 7 ayat (1) Ketentuan ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hal ini juga dapat terjadi melalui:

- a) organisir yang terdiri berdasarkan asas hukum adat, penetapan pemerintah, serta undang-undang
- b) *derivative* yang dapat terjadi atas peristiwa hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, dan juga pewarisan

Setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA).

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

d. Sebagai Bukti Penggunaan Hak Milik Oleh Bukan Pemiliknya

Sesuai dengan asasnya, pemilik tanah memiliki kewajiban untuk menggunakan atau mengusahakan tanahnya secara aktif. Namun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya sesuai dengan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Dalam bentuk sebagai berikut:

- a. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan.
- b. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai.
- c. Hak Sewa untuk Bangunan.
- d. Hak Gadai.
- e. Hak Usaha Bagi Hasil
- f. Hak Menumpang.
- g. Hak Sewa tanah Pertanian.
- h. Hapusnya Hak Milik

Juga, berdasarkan pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat beberapa hal-hal yang menyebabkan terhapusnya hak milik atas tanah tersebut dan menyebabkan tanah tersebut jatuh kepada Negara ialah karena beberapa hal seperti berikut :

- a. Karena pencabutan hak
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena diterlantarkan
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah

- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam

### **III. KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

Sebuah sertifikat hak milik atas tanah dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu syarat atau kriteria, yaitu dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada pada pasal 12, 13, 14 serta 18. Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yang memiliki arti bahwa pemberian wewenang tersebut diberikan langsung oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan yaitu Kementerian Agraria.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ialah serta merta untuk memberikan jaminan kepastian hukum juga perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun serta hak-hak lain yang juga terdaftar agar dapat dengan mudah sang pemilik membuktikan bahwa ia adalah pribadi atau badan hukum yang memegang hak yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa selama jangka waktu 5 tahun setelah terbitnya sertifikat tidak ada pihak yang keberatan maka tidak boleh dibuat sertifikat baru di atas

tanah yang sama untuk menghindari hadirnya sertifikat ganda. Namun, pada kenyataannya sengketa terhadap tanah kerap terjadi. Padahal jelas tertera dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa sertifikat adalah alat pembuktian yang kuat atas sebuah tanah.

Bahwasanya, yang memberikan kepastian hukum di dalam sebuah sertifikat atas sebuah tanah ialah terdapat 2 aspek yang membuatnya menjadi kuat dan sempurna yaitu:

1. Bukti Surat yang tertera di dalam sertifikat tersebut telah memenuhi unsur penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu berisi:<sup>21</sup>
  - a. Status dan Dasar Hukum dari tanah tersebut untuk memastikan atas dasar apa tanah tersebut diperoleh
  - b. Identitas lengkap pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek
  - c. Letak dan luas obyek tanah yang dibuktikan dengan surat ukur atau gambar situasi
  - d. Prosedur penerbitan sebagaimana halnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
2. Bukti fisik yang berfungsi untuk memberikan kepastian bahwa subyek hukum yang bersangkutan yang benar benar menguasai tanah tersebut secara fisik guna menghindari penguasaan hak yang ganda.

Hal tersebut pun diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 yang menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kuat mengenai data fisik dan yuridis

---

<sup>21</sup> Prof. Dr. A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 14

yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tertulis di atas buku tanah dan surat ukur hak yang bersangkutan.

Juga, peraturan ini diperkuat dengan dikeluarkannya Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan yang memberi mandate kepada Badan Pertanahan Nasional untuk menyempurnakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan mengangkat sertifikat agar menjadi syarat sah kepemilikan milik rakyat.

Menurut yang tertulis dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang telah dirubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Keberlakuan dari Sertifikat Hak Milik Atas Tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>22</sup>

Tanah memiliki beberapa hak yang salah satunya ialah hak milik.<sup>23</sup> Hak milik tersebut dibuktikan dalam sebuah sertifikat tanah. Namun, secara praktiknya dewasa ini tidak jarang terjadi terbit dua atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu keberlakuan dari sertifikat ini sendiri akan menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum misalnya jual beli, tukar menukar dan lain-lain.

Juga, itu akan menambah nilai jual atas tanah dibandingkan hak atas tanah yang hanya didasarkan kepada bukti-bukti selain daripada sertifikat. Karena bukti-bukti yang digunakan untuk membuktikan suatu tanah selain daripada sertifikat tersebut, masih dibutuhkan banyak pengurusannya. Sehingga masih akan banyak mengeluarkan dana-dana

---

<sup>22</sup> Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008) h. 78

<sup>23</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 16 ayat (1)

serta waktu. sampai akhirnya tanah tersebut memiliki sertifikat. berikut ialah betapa penting keberlakuan dan peranan dari sebuah sertifikat sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku terhadap pihak luar tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegangnya serta para ahli warisnya.<sup>24</sup>

Sehubungan dengan penilaian terhadap siapakah yang berhak atas tanah bersengketa yang memiliki sertifikat ganda. sertifikat tanah di satu pihak melawan bukti kepemilikan tanah di lain pihak karena tanahnya belum didaftarkan haknya yang tidak jarang pula terjadi, dalam persengketaan perdata di Pengadilan Negeri. dimana semua pihak minta dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menurut hukum, maka dirasa perlu ditelaah sampai sejauh mana keberlakuan dari sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Apabila ditelaah dari praktik pelaksanaannya, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang berasaskan *Rechtsverwerking*, suatu lembaga yang ada dalam konsep hukum adat yang menyatakan bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan atau dirawat oleh orang lain, lalu diperolehnya dengan itikad baik, maka hak seseorang terhadap tanah tersebut dan haknya untuk menuntut tanah tersebut akan hilang.

#### **IV. KESIMPULAN**

Karakteristik dari sertifikat hak milik atas tanah yaitu, yang pertama, sertifikat hak milik atas tanah bersifat deklaratif karna hak milik atas tanah merupakan hak yang sebelumnya sudah ada oleh karena itu Negara lalu menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah kepada orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum untuk mendapatkan perlindungan oleh negara, yang kedua, sertifikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik dan yang ketiga, pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya sedangkan kekuatan hukum dari sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan sistem pendaftaran tanah negatif yang mengarah ke sistem pendaftaran tanah

---

<sup>24</sup> Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat*, (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997), h. 5

positif yang dianut negara kita, sertifikat hak milik atas tanah merupakan bukti hak yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut yaitu berupa data yuridis dan data fisik telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar (oleh hakim) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain, meskipun dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 84 Ayat (4) dikatakan bahwa data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya yang merupakan hasil *follow up* dari proses pendaftaran tanah secara elektronik, merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dimana artinya bagian ini tidak mengubah sama sekali kekuatan hukum dari sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : RajaGrafindo Pers.
- A.P. 2009, *Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Arja, Dadi, 2017, Sertifikat Hak Milik atas Tanah Sebagai Alat Bukti yang Kuat, Vol. 5, Nomor 2.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1979-1983, *Hasil-hasil Pertemuan Ilmiah* (Simposium, Seminar, Lokakarya), Badan Pembinaan Hukum Nasional
- Basah, Sjachran. 1997 *Existensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Black, Henry Campbell. 1993 *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, St. Paull, Minn, West Publishing Co,
- Bosu, Benny. 1997, *Perkembangan Terbaru Sertifikat*, Jakarta: Mediatama Saptakarya.

Chand, Hari, 1994 *Modern Jurisprudence*, International Law Book series, Kuala Lumpur.

Curzon, L.B. 1999 *LandLaw*, Seventh edition, Pearson Education Ltd, Great Britain.

Deborah, Rock. 2001 *Property Law & Human Rights*, First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, London,

Dukemenier, Jesse. 1991-1992, *Property*, Gilbert Law Summaries,

Gautama, S. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harsono, Boedi. 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

..... 1992, *Segi-Segi Teoritis dan Implikasi Yuridis Pendaftaran Tanah, Makalah pada Seminar Nasional Keagamaan, Sertifikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta.

..... 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta : Universitas Trisakti.

..... 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev. Cetakan 10. Jakarta : Djambatan.

..... 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.

..... 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta : Djambatan.

Hutagalung, Arie S. 2012, *Asas-asas Hukum Agraria (Buku Ajar Mata Kuliah Hukum Agraria)*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Iek, Yentenowa, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah*

*Agung RI Nomor 1654/K/PDT/2013*), Jember, Tesis Universitas Jember, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember.

Kartasapoetra, G. dkk. 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta.

Lubis dkk, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.

Notonegoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Pancuran Tujuh.

Perangin, Effendi. 1996, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Putri, Asih Fabiola, 2012, *Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah Terhadap Gugatan dari Pihak Lain*, Skripsi, Universitas Indonesia.

Prodjodikoro, Wirjono. 1992, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur

Safitri Myrna A. dan Tristam Moeliono. 2010. *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. Jakarta: HuMa.

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cetakan 2. Jakarta : Kencana.

..... 2017. *Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok : Kencana.

Subekti R. dkk, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Suci, Ivida Dewi Amrih. 2018. *Karakteristik Hukum Acara Renvoi Prosedur dalam perkara kepailitan*, Desertasi. Jember: Universitas Jember.

Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

- Sunindhia Y. W., dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria: Beberapa Pemikiran*. Jakarta : Bina Aksara.
- Susanti, Dyah Ochtorina, dkk. 2021. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Jember*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Soimin, Soedharyo. 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. edisi 2. Cetakan 1. Jakarta : Balai Pustaka.
- Wibowo, Rudi dkk. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Berlaku untuk Penulisan Tugas Akhir Program D3, S1 s.d S3 dan Profesi di Lingkungan UNEJ)*. Jember : UPT Penerbitan Universitas Jember
- Wijaya Andika & Peace Ananta Wida. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Zarqoni, Mohammad Machfudh. 1996. *Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio) (Ed. Revisi, Cet. 28). 1868. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280)

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah Dan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 299, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5608)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171)

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2555).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);